

Tilleggsforslag til REGIONAL PLAN FOR KULTURMILJØ I TRØNDELAG 2022-2030, under tema 2, kulepunkt 5.

Vi vil på vegne av Møllenberg og Rosenborg Velforening fremme et tillegg til den fremlagte Regionplanen for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030.

Vi mener det nå er nødvendig med et tillegg til den eksisterende verneplanen for Møllenberg i Trondheim for på beste måte ivareta bevaringsinteressene. Vi som bor fast i bydelen har gjennom en årrekke erfart at utleiery som ikke selv bor i bydelen i altfor liten grad makter å holde den nødvendige orden, både med hensyn til vedlikehold og støy, og for å ta vare på det unike bomiljøet på en god måte.

Vårt forslag lyder:

Det er et mål å sikre hele miljøet og dets mangfold ved å hindre konsentrasjon av intensiv utleievirksomhet. Miljøet i bydelen tilbakeføres til et alminnelig boområde med differensiert befolkning, hvor studentandelen ikke overstiger 20-25%. Antallet utleieboliger hvor eierne ikke bor i området reduseres tilsvarende. Det bør utredes statlige og kommunale virkemidler for å oppnå dette.

Bakgrunn for forslaget:

Møllenberg i Trondheim er i dag et verneregulert område, i Regional plan for kulturmiljø 2022-2030 oppført som et NB!-område, som betyr at det har status som *nasjonal interesse i by*. Det heter om bydelen i beskrivelsen i NB!-registeret: «Boligområdet på Møllenberg er et av landets store sammenhengende trehusmiljø, og er av nasjonal interesse som bymiljø. Området ble bygd rett før murtvengen ble innført for området i 1899, og fremstår som et enhetlig og vakkert bymiljø.»

NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

Det heter i den kommunale reguleringsplanen (verneplanen) for området, vedtatt allerede i 1986, at målet med planen er:

- 1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.**
- 2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tette utbygde delene av området.**
- 3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.**
- 4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.**

Det har siden denne planen ble vedtatt, skjedd endringer i byens utvikling som også i betydelig grad har påvirket utviklingen på Møllenberg. Vi vil i denne sammenheng rette oppmerksomheten på ett vesentlig utviklingstrekk: Den store økningen av antall studenter i Trondheim.

Antallet studenter i byen går nå opp mot 40 000, noe som har medført at mange bydeler, og i særlig grad Møllenberg, har kommet under betydelig press som boligområde for alminnelige beboere, spesielt barnefamilier. De sistnevnte er i meget stor grad blitt skjøvet ut, til fordel for et stadig økende antall studenter. Studentbefolkningen på Møllenberg utgjør i dag anslagsvis 50% av beboerne og bor gjerne i egne utleieboliger innkjøpt av eierne kun for dette bruk. Det er eksempler på utleiefirmaer som *hver* eier opp mot 130 leiligheter i området. Det finnes også flere mindre utleiefirmaer.

Denne konsentrasjonen av studenter (og annen ungdom) i egne bygårder har ført til en dramatisk forringelse av betydelige deler av bomiljøet på Møllenberg. Det er høsten 2021 dokumentert at utagerende festing/rusbruk blant studentene har skapt uutholdelige forhold for mange av de øvrige beboerne. I tillegg kommer det faktum at denne sterke konsentrasjonen av utleieboliger for studenter i betydelig grad har forslummet det fysiske miljøet. Slitasjen på bygningsmassen er stor, vedlikehold mangler, og i bakgårdene hopper det seg opp skrot, sykler og kasserte møbler som ingen lenger tar ansvar for.



Bakgård i utleiebolig med fraværende eier. Foto: Bjørn-Erik Hanssen.

Miljøet er kort sagt preget av forfall. Utviklingen bryter fundamentalt med verneplanens punkter 2 og 3, hvor det heter at bomiljøet skal «bedres ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i de tettest utbygde delene av området.» Det motsatte har skjedd: Miljøet er forringet ved en økt

utnyttelsesgrad som utleieboliger. «Den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter», slik det er nevnt i punkt 3, er også i sterk grad truet, da erhvervsfunksjonene (intensiv boligutleie) nettopp belaster området (øvrige) bofunksjon. Dette er en utvikling som har pågått siden tusenårsskiftet, og som står i klar motstrid til de vedtatte verneplanene for området. Verneplanene har enkelt sagt ikke virket etter hensikten.

Det er vedtatt at hele studiemiljøet på Dragvoll skal flyttes til Gløshaugen, og bosettingspresset mot sentrum - og Møllenberg i særdeleshet - vil nå øke ytterligere som følge av dette. Det er i en slik situasjon naturlig, og tvingende nødvendig, å innføre nye og mer målrettede tiltak for å oppnå målene om vern.

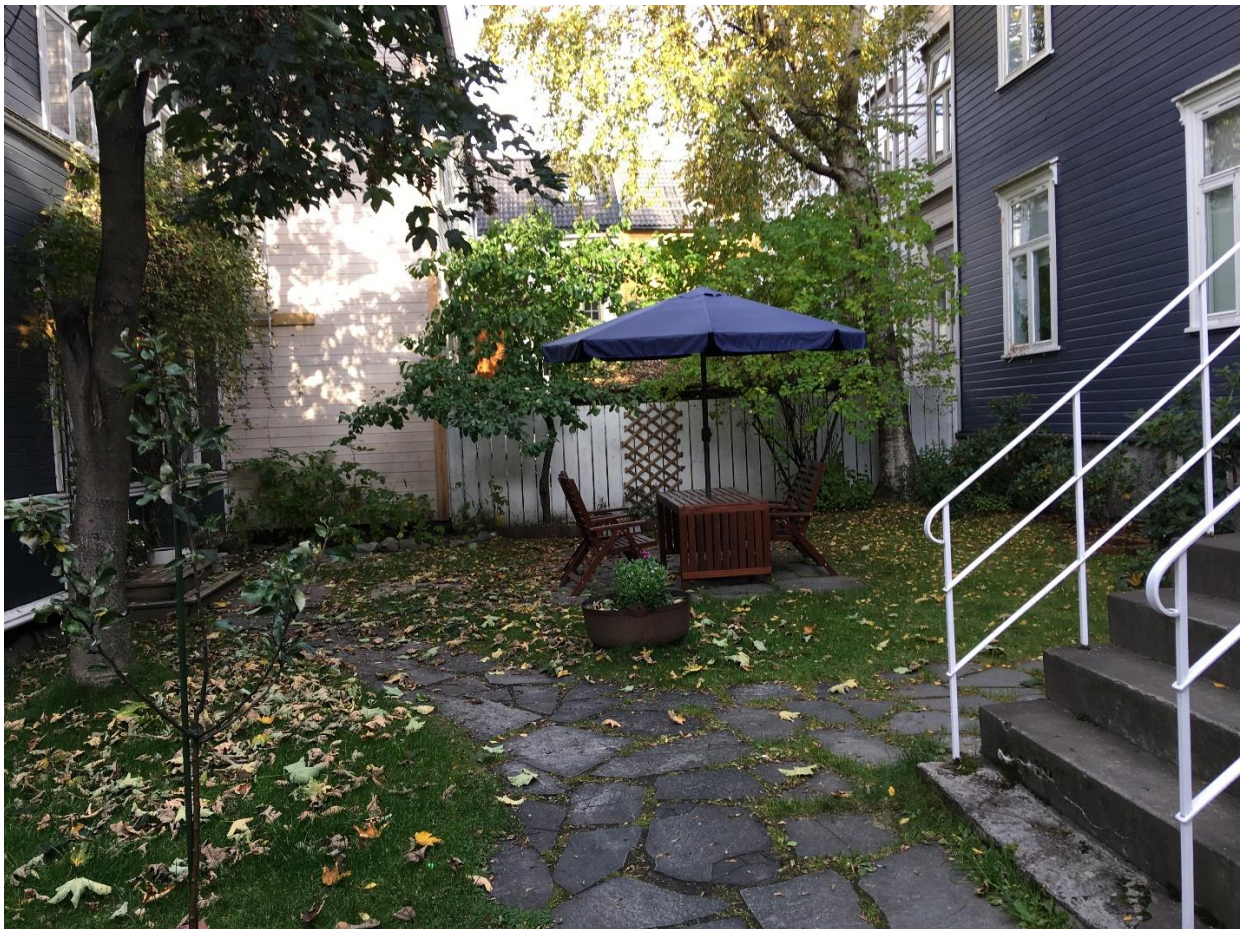
Vern av Møllenberg er et nasjonalt anliggende, den sammenhengende trehusbebyggelsen på Møllenberg/Bakklandet er unik i nordisk sammenheng og utgjør en umistelig del av Trondheims identitet. Det er våre folkevalgtes plikt å forvalte denne arven til beste for innbyggerne og samfunnet.

På vegne av Møllenberg og Rosenberg Velforening

Bjørn-Erik Hanssen – styremedlem Møllenberg og Rosenberg Velforening

Svein Rasmussen – medlem av arbeidsgruppe mot hyblifisering

Slik ønsker vi at miljøet skal ivaretas:



Bakgård med tilstedeværende eier. Foto: Bjørn-Erik Hanssen